



REAL

Sortbærvej 7, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	3.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.600	Grund m2	1.053
Byggeår/ombygget	1971/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2992**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Sortbærvej 7, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2992
Ejerudgift/md.: kr. 3.600

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Se beskrivelse af ejendommen på næste side

I Silkeborg Kommune smelter naturrigdom og pulserende kulturliv sammen.

Når du bor i Silkeborg Kommune kan du til enhver tid få stillet dine kulturelle abstinenser. Byen er nemlig rig på kulturelle tilbud og institutioner. Her finder du både museer og gallerier, hvor der er mulighed for at dykke ned i alt fra moderne kunst til lokal arkæologi. I løbet af de seneste år er der sket en stor opblomstring af lokale bryghuse, gårdbutikker og kulinariske fristelser er at finde mange steder i byen.

Men Silkeborg er også en by, hvor der er mulighed for at sætte tempoet ned og nyde godt af den uovertrufne naturrigdom, som området byder på. Danmarks længste å, Gudenåen, løber igennem Silkeborg, og Himmelbjerget som er iblandt landet højeste punkter, befinder sig tæt på Silkeborg. Bjergets fod kan i sommerhalvåret tilgås via rutebåde, der sejler direkte fra Silkeborg havn.

Vi glæder os til at byde dig velkommen hjem til Silkeborg Kommune.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Leonhard Winther



Adresse: Sortbærvej 7, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2992
Ejerudgift/md.: kr. 3.600

Dato: 04.12.2025

Flot og indflytningsklar villa på attraktiv adresse i Sejs-Svejbæk

På Sortbærvej 7 finder du en særdeles velholdt og gedigen villa, der ligger i et af Sejs-Svejbæks mest eftertragtede kvarterer. Her får du en gennemført bolig, hvor kvalitet, lys og funktionalitet går op i en højere enhed.

Boligen byder på en suveræn planløsning, der passer perfekt til både børnefamilien og dem, der ønsker god plads og et velfungerende hverdagsflow. Hjemmets hjerte er det store og lyse køkken/alrum, som ligger i åben forbindelse med den indbydende stue. Her er masser af luft, lysindfald og mulighed for både samvær og afslapning – et rum, der helt naturligt bliver familiens samlingspunkt. Dertil har du direkte udgang til den skønne træterrasse, hvor hyggelige stunder kan nydes.

Villaen rummer fire gode værelser samt to pæne badeværelser, så morgenrutinerne glider let, selv når flere skal ud ad døren samtidig. Dertil har du et godt og praktisk bryggers.

Haven er et kapitel for sig. Her er masser af plads til leg og grønne fingre. Til ejendommen hører ligeledes en god carport samt skur.

Sortbærvej 7 ligger i et af de mest eftertragtede kvarterer i Sejs-Svejbæk, hvor natur, nærmiljø og hverdagens bekvemmeligheder går op i en højere enhed. Området er kendt for sin rolige og trygge atmosfære, hvor børnene kan færdes frit på de gode stisystemer. Her bor du med kort afstand til både skole, idrætsfaciliteter, daginstitutioner og indkøb, hvilket gør hverdagen let og overskuelig. Samtidig er du omgivet af noget af Midtjyllands smukkeste natur.

Alt i alt et virkelig perfekt sted for familien.

Adresse: Sortbærvej 7, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2992
Ejerudgift/md.: kr. 3.600

Dato: 04.12.2025



Stue



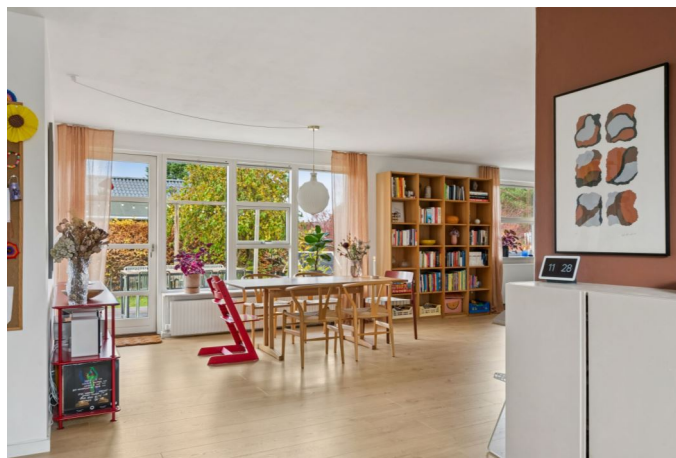
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Sortbærvej 7, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2992
Ejerudgift/md.: kr. 3.600

Dato: 04.12.2025



Køkken



Værelse



Værelse



Gang



Værelse



Værelse

Adresse: Sortbærvej 7, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

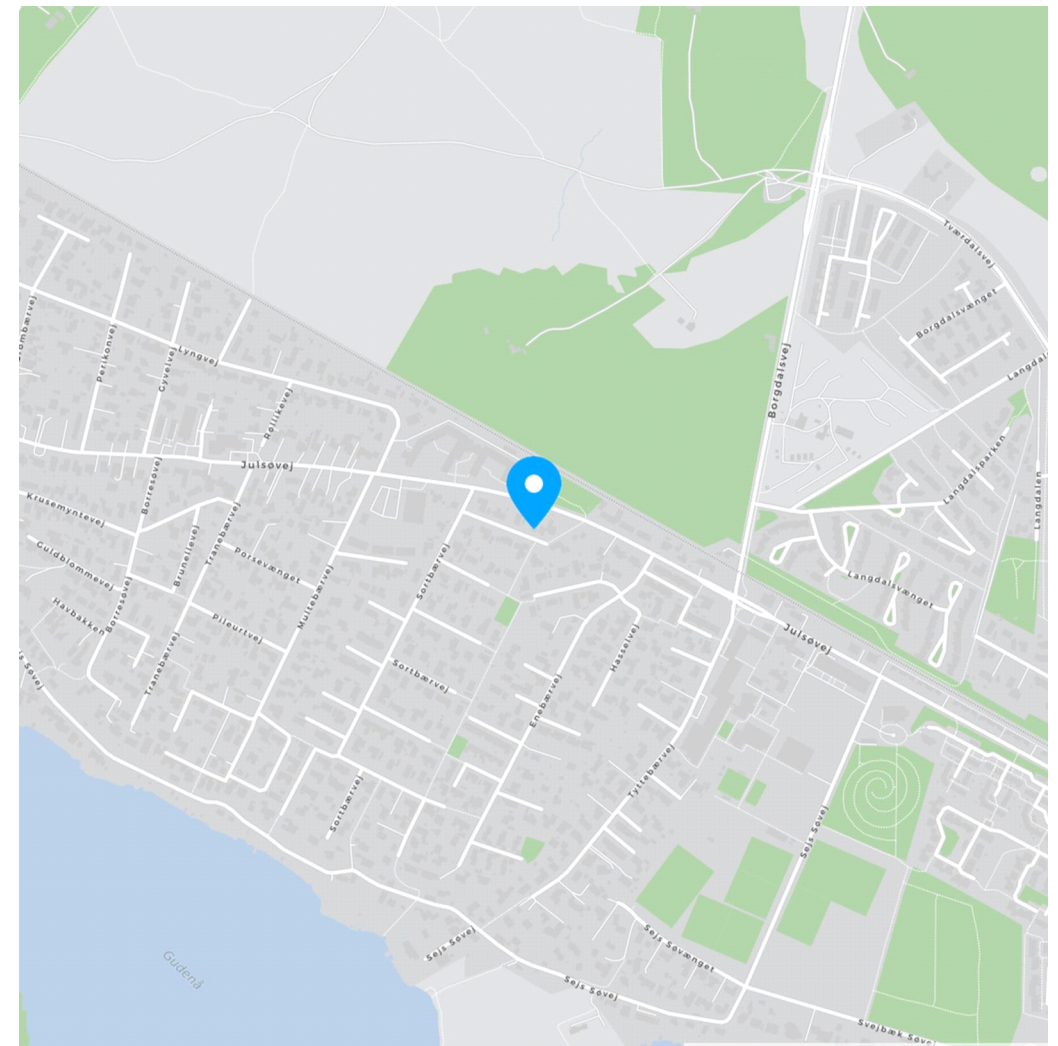
Sagsnr.: 708-2992
Ejerudgift/md.: kr. 3.600

Dato: 04.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Sortbærvej 7, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2992
Ejerudgift/md.: kr. 3.600

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	12 aæ Hårup By, Linå
BFE-nr.:	4280440
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1971/1976

Arealer*

Grundareal:	1.053 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	30 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.06.1966 lbnr. 923003-65 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 65_U_221
Nr. 2 lyst d. 10.04.1970 lbnr. 923004-65 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 65_Z_391
Nr. 3 lyst d. 25.09.1970 lbnr. 923005-65 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 65_Z_391
Nr. 4 lyst d. 16.10.1970 lbnr. 923006-65 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 65_Z_391

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.935.000 kr.
Grundværdi:	2.306.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.348.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Køleskab: Gorenje, Ovn, emhætte, kogeplade og opvaskemaskine: IKEA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sortbærvej 7, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2992
Ejerudgift/md.: kr. 3.600

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Ase/Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 805-5.001-725.013

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 12.574 Forbrug: 1.560,00 m³
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Olietank - nedgravet/sløjfet:

I henhold til BBR-meddelelsen/ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet, sløjfet olietank på ejendommen.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at bygning C drivhus 9 m2 ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Adresse: Sortbærvej 7, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2992
 Ejerudgift/md.: kr. 3.600

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.975	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	20.293	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	7.249	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	3.626.519
Rottebekæmpelse	kr.	99			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

43.195

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.885 md./ 226.625 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.289 md./ 183.473 år v/26,45%

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.12.2025

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Sortbærvej 7, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 708-2992
Ejerudgift/md.: kr. 3.600

Dato: 04.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.492.006	2.619.605	2.590.471	DKK	3,09	157.624	28,75	3,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, din lokale ejendomsmægler

Vi elsker vores arbejde!

Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver.

Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig.